

The Plaza Semanggi

# Diharapkan Menjadi Jakarta's Trend Setter

**S**eling dengan berjalannya waktu, masa 'krismon' yang pernah melanda negeri ini, agaknya sedikit demi sedikit akan terlewatkan bagi para pengembang (developer). Terbukti bisnis properti, terutama berupa pusat perbelanjaan belakangan 'cukup menjamur'.

Salah satunya yang turut meramaikan bisnis tersebut, adalah PT Primatama Nusa Indah (PMI). Suatu perusahaan yang merupakan konsorsium dari Agung Podomoro Group, Pikko Group, CNI Group, Hari Darmawan Corporation dan Pro Lease Asset Management ini, segera mewujudkan pusat perbelanjaan modern The Plaza Semanggi (TPS) yang berlokasi di jantung Bisnis Metropolitan Jakarta.

Tepatnya, berada di Kawasan Semanggi, di sudut antara Jalan Jenderal Sudirman dan Jalan Jenderal Gatot Subroto. Konon, site telah ada bangunan existing

(Gedung Veteran RI dan Balai Sarbini) milik Yayasan Gedung Veteran RI.

Menurut Veri Y. Setiady - Director PT Primatama Nusa Indah, pihaknya bekerjasama dengan Yayasan Gedung Veteran RI dengan sistem *Built, Operated & Transferred* (BOT), masa konsesi selama 30 tahun dan terdapat opsi diperpanjang.

Pada awal negosiasi, lanjut Veri, di dalam Kawasan Bisnis Granadha ini, hanya akan dilakukan revitalisasi pada gedung existing. Namun, dalam perkembangannya diperoleh hasil riset pasar yang 'cukup menggiurkan', lalu diubah menjadi 3 komponen. Yakni, Gedung Veteran RI



Veri Y. Setiady.



Ir. Halim Kumala.

dan Balai Sarbini yang tetap dipertahankan (dilakukan perbalkan), kemudian disatukan dengan bangunan baru The Plaza Semanggi (TPS).

Untuk itu, rancangan TPS disesuaikan dengan gedung existing, mengarah ke desain perkotaan 'metropolitan', modern dan *high-tech*. Serta, ditambahkan oleh sumber lain, 'juga futuristik sesuai dengan konsep TPS yang ingin menjadi Jakarta's trend setter'.

Hal tersebut, juga didukung oleh lokasi yang sangat strategis dan dipandang bagus dari segala arah. Sehingga, desain bangunan diupayakan agar menarik perhatian, serta memiliki very

Pada wajah The Plaza Semanggi, didominasi dengan penggunaan panel aluminium komposit dan kaca, serta didukung warna yang cerah memperlihatkan kesan modern dan *high-tech*.





strong identity. "Dan, pada malam hari akan dilingkahi dengan permainan lighting yang membuat lebih indah lagi kawasan ini," tambah Veri.

Dengan keunggulan lokasi di tengah kawasan bisnis, diharapkan TPS menjadi pusat perbelanjaan yang ideal dan sebagai downtown-nya kota Jakarta.



Partha Sarathi.

Di samping itu, desain pada outlets diupayakan, agar terdapat keseragaman yang disesuaikan dengan arsitektur interior gedung TPS. Untuk menyelaraskan antara kebutuhan tenant dan keinginan TPS, pihak tenant design coordinator memberikan guideline. Dalam guideline tersebut, menjelaskan adanya ketentuan tenant dalam menata outlet. Seperti, membuat shop-front, menata cahaya, meletakkan signage dan sebagainya. Terutama, pada area-area penting yang merupakan pintu masuk mall, seperti di lantai ground (G) dan upper ground (UG)," kata sumber itu.

Akses menuju TPS (main entrance/ground floor), dapat dicapai dari arah pusat lewat Jalan Jenderal Sudirman masuk ke jalan samping Universitas Atmajaya. Atau, dari arah Kuningan/Menteng, bisa lewat Jalan Prof. DR. Satrio masuk ke jalan samping Menara Dana-mon dan belakang Lippo-Aston, lalu tembus ke jalan menuju TPS. Sedangkan pintu masuk melalui UG bisa ditempuh dari arah selatan, timur dan barat lewat Jalan Gatot Subroto.

Perencanaan arsitektur Kawasan Bisnis Granadha, ditangani oleh PT Airmas Asri. Struktur: PT Gistama Inti Semesta. Mekanikal & Elektrikal: PT Melakom Pranata. Manajemen Konstruksi (MK): In-house PT Primatama Nusa Indah. Quantity Surveyor: PT Rebagriya Menara Buana. Sementara itu, pelaksanaan konstruksi diserahkan kepada PT Total Bangun Persada (substructure) dan PT Pembangunan Perumahan (upper-structure, finishing/arsitektur dan plumbing), serta PT Wijaya Kusuma Emlindo (Mekanikal & Elektrikal).

#### In-house

Di proyek ini, menurut Ir. Halim Kumala - Project Manager PT Primatama Nusa Indah, untuk Manajemen Konstruksi (MK) dan pengawasan lapangan dilakukan oleh tim in-house. Dan, di sini tidak ada kontraktor utama. Untuk itu, tender

dipecah-pecah berdasarkan paket pekerjaan. Diakutnya, dengan menerapkan sistem manajemen proyek demikian, ada plus-minusnya. Plusnya, dari segi mutu sesuai dengan yang diinginkan owner dan ditinjau segi biaya bisa ditekan semaksimal mungkin/kompetitif, serta dari segi waktu pe-

laksanaan dapat dipantau/dikendalikan secara langsung. Minusnya, apabila dipecah terlalu banyak, dikhawatirkan tidak akan tertangani semua.

TPS, lanjut Halim, dibangun di atas area Kawasan Bisnis Granadha seluas kurang lebih 1,9 ha, dengan luas total lantai bangunan (gross) kurang lebih 140.000 m<sup>2</sup>. Terdiri dari Gedung Balai Sarbini, berfungsi sebagai auditorium/gedung serbaguna yang didesain menggunakan tribun dengan kapasitas 1.500 tempat duduk. Atau, memiliki luas bangunan sekitar 2.800 m<sup>2</sup>.

Kemudian, bangunan mall dengan ketinggian 8 lantai dan 2 lantai basement, serta 5 lantai parkir (menjadi 7 lantai split level). Dan, Gedung Veteran RI (tower) 19 lantai. Untuk bangunan tower tersebut, pada 11 lantai atas digunakan untuk medical center (health care/spa, skin care, beauty clinics, bodycare & treatment) dan sebagainya, lebih ke gaya hidup. Sedangkan sisa di bawahnya, dimanfaatkan untuk mall.

Sementara itu, bangunan parkir menempati 2 lantai basement dan roof 7 lantai, serta ground parking (halaman) yang seluruhnya dapat menampung kurang lebih 2.000 mobil.

Pada masing-masing fungsi bangunan memiliki pintu entrance/lobi sendiri. Sehingga, akses menuju bangunan satu dengan yang lain dapat dicapai dengan mudah.

Di dalam TPS, kata Veri, terdapat 8 fungsi utama. Yakni, unique cultural activities, wide variety of the world cuisine, mix n' match fashion boutiques, absolute entertainment, information technology & electronics centre, kids' heaven, household center dan health beauty & spa clubs.

TPS memiliki 600 unit toko. Namun, jumlah total diperkirakan terdapat 300 penyewa, dikarenakan para user tersebut ada yang menempati 3 - 4 unit dijadikan satu. Adapun luas bervariasi, berkisar 30 m<sup>2</sup> - 600 m<sup>2</sup> per unit toko.



Desain pada area publik mall dibuat cukup luas.



Pada malam hari akan dihiasi dengan permainan cahaya lampu, membuat Kawasan Bisnis Granadha mudah dikenal para pengunjung.



Dipasarkan dengan sistem sewa untuk jangka waktu selama 5 tahun dan ada beberapa 10 tahun. Harga sewa yang ditawarkan bervariasi, berkisar Rp 250 ribu/m<sup>2</sup>/bulan - Rp 600 ribu/m<sup>2</sup>/bulan. Dan, untuk *service charge* Rp 45 ribu/m<sup>2</sup>/bulan.

Lantai dasar (area publik), difungsikan untuk acara-acara yang disesuaikan dengan *seasonal* berdasarkan event, seperti Lebaran, Natal, Tahun Baru dan sebagainya, dengan waktu sewa sekitar 1 minggu - 1 bulan.

Perencanaan TPS, ujar Halim, dimulai pada awal 2001 hingga akhir 2001. Dan, dilanjutkan dengan pengelupasan kulit bangunan gedung *existing*, penggalian *basement*, dan pekerjaan pondasi (*ground breaking*). Kemudian, pada awal 2002 dimulai pelaksanaan konstruksi. Dan, diharapkan awal November 2003 dapat dilakukan *soft opening*, serta *grand opening* Maret 2004.

Dalam pembangunan TPS diperkirakan menyerap dana kurang lebih Rp 350 milyar - Rp 360 milyar. Dari nilai pemba-

ngunan tersebut, Kilah Halim, 40 persen dialokasikan pada pekerjaan struktur, *finishing*/arsitektur dan *plumbing*. Begitu pula, untuk pekerjaan M&E 40 persen. Sedangkan sisanya 20 persen lain-lain.

### Tiga blok

Pada pelaksanaan di proyek ini, papar Halim, diawali dengan penggalian, pekerjaan pondasi dan penggalian untuk *pile cap*. Disiasati demikian, katanya, agar pelaksanaan pondasi *bored pile* tidak terlalu dalam. Di samping itu, permukaan air tanah, juga cukup dalam. Dilakukan penggalian 3 m belum keluar air (posisi air tanah berada pada level - 4 m). Adapun pondasi *bored pile* yang digunakan diameter 80 cm - 100 cm, dengan kedalaman 10 - 11 m dan jumlah seluruhnya sekitar 700 titik tiang.

Kedalaman *basement* 11 m, mengikuti kontur lebih rendah dari jalan aspal (Gatot Subroto - Sudirman) - 4 m, sehingga penggalian dilakukan dengan kedalaman 7 m - 8 m (termasuk untuk *pile cap*). Saat penggalian *basement* terse-

but, pada sekelilingnya digunakan *retaining wall* berupa *soldier pile* berselang-seling dengan *bentonite*.

Di samping itu, dilakukan pengamanan pada gedung *existing* yang tidak memiliki *basement*. Sehingga, ketika pelaksanaan penggalian *basement*, pada sekeliling bangunan *existing* (bangunan tower dan Balai Sarbini) dilambatkan struktur pengamanan. Dengan *soldier pile* berselang-seling dengan *bentonite* yang digabungkan dengan balok prestress (masing-masing bangunan ada 5 lapis balok prestress). Penggabungan balok prestress ini, tidak dapat dilakukan sekaligus, melainkan lapis per lapis mengikuti penggalian tanah. Untuk pelaksanaan *basement* ini, memakan waktu selama 7 bulan.

Dalam pelaksanaan konstruksi di proyek ini, antara lain dikerjakan oleh PT Pembangunan Perumahan (Persero). Menurut Partha Sarathi - *Project Manager* PT Pembangunan Perumahan (Persero), skup pekerjaan yang ditangani pihaknya, meliputi: *upper structure* mulai dari *ground floor* ke atas (mal). Lalu, di Gedung Veteran menambah 3 lantai struktur baja dan core dari lantai bawah ke atas. Sedangkan, pada Gedung Balai Sarbini, dilakukan renovasi (bobok) dan tambahan tangga sebagai akses masuk ke dalam. Dan, jembatan baja yang menghubungkan mal dengan Balai Sarbini.

Selanjutnya, pekerjaan *finishing*/arsitektur di *corridor area* (lantai dan plafond). Pekerjaan eksterior: pasangan bata, plester aci dan cat (sisi Universitas Atmajaya dan sebagian belakang/sisi Crown Plaza). pengecatan atap Balai Sarbini. Juga, pekerjaan *external work*: jalan lingkungan, saluran pembuangan, paving block dan bak bunga. Serta, *plumbing*.

Keterlibatan PP di proyek ini, lanjut Partha, sejak awal Januari 2003, setelah pekerjaan *basement* yang dilaksanakan oleh PT Total Bangun Persada. Sehingga, pelaksanaan PP mulai dari *ground floor*. Dalam pelaksanaan konstruksi dibagi menjadi 3 blok. Yakni, blok I dan II adalah bangunan mal, serta blok III Gedung Veteran (tower dan sebagian mal).

Serah terima *basement* oleh Total dilakukan secara parsial, sehingga sebelum Total selesai, PP sudah terlibat di proyek ini. Untuk itu, pelaksanaan dapat dilakukan secara *overlapped*.

Siklus kecepatan kerja struktur dapat dicapai selama 10 - 15 hari, meliputi lu-



as kurang lebih 3.000 m<sup>2</sup> per blok. Atau, sekitar 1 bulan per lantai. Untuk pekerjaan struktur, dilakukan secara overlapped dengan finishing. Yakni, setelah struktur mencapai lantai 2, dimulai pekerjaan finishing.

Pembesian untuk kolom dan shear wall, serta slab lantai dilakukan secara konvensional (dirakit di site). Begitu pula, pengecoran beton dilakukan di tempat. Ditambahkan Halim, mengingat pelat lantai di sini menerapkan sistem flat slab (tidak ada balok), maka apabila terdapat space berukuran besar/bentang besar, jika struktur konvensional tidak mampu, digunakan balok prestress. Ba-

ngan gipsium. Sementara itu, untuk finishing eksterior, lantai (driveway) digunakan bahan granite flame dan batu andesit. Dinding sebagian besar menggunakan panel aluminium komposit dan kaca clear di-laminated dengan kaca film (mal) dan kaca reflektif/bangunan tower (menghadap Jalan Sudirman dan Ciatot Subroto). Sedangkan di sisi gedung parkir (Almajaya dan Crown Plaza) dengan plester aci dan cat.

Dalam pembangunan ini, ungkap Partha, menyerap beton kurang lebih 30.000 m<sup>3</sup> dan besi beton sekitar 6.000 ton. Dengan volume pengecoran rata-rata 200 m<sup>3</sup>/hari.



Saat pelaksanaan konstruksi.

lok prestress tersebut, terdapat hampir tersebar di seluruh lantai, terutama di gedung parkir, daerah void bangunan mal dan kantilever-kantilever yang memiliki bentang berkisar 20 m - 30 m. Sedangkan pada modul rata-rata 8 m, menerapkan struktur konvensional.

Pembatas antar toko (toko-toko besar), papar Halim, digunakan pasangan bata (beton ringan) plester aci dan untuk toko-toko kecil seluas kurang dari 30 m<sup>2</sup> dengan double partitions gipsium dicat.

Lanjut Partha, untuk lantai daerah publik (ground floor), diselesaikan dengan homogeneous tile dan marmer. Pada lantai upper ground dan 3 digunakan marmer. Untuk lantai 1, 2 dan 3A dipilih bahan homogeneous tile. Sedangkan pada tenant area, penyelesaiannya diserahkan kepada penyewa. Dan, untuk lantai parkir di-finish dengan floor hardener.

Untuk ceiling, pada area publik mal dan bangunan tower, diselesaikan de-

Pada kondisi puncak melibatkan sekitar 800 - 900 tenaga kerja, tutur Partha. Sambung Halim, apabila digabung dengan pekerjaan M&E kurang lebih 1.500 tenaga kerja. Di proyek ini, kata Partha, PP melibatkan sekitar 10 sub-kontraktor.

Kendala yang dijumpai selama masa pelaksanaan, baik secara teknis maupun non-teknis, dapat ditangani dengan bagus.

"Jenis kontrak yang diberlakukan terhadap PT Pembangunan Perumahan adalah lump sum. Dengan original contract sebesar kurang lebih Rp 90 milyar," ungkap Partha.

#### Mekanikal & Elektrikal

Sistem pembuangan air kotor yang diterapkan di proyek TPS, Jelas Halim, disalurkan ke Perusahaan Daerah Pembuangan Air Limbah Jakarta Raya (PDPAL Jaya) di Kawasan Setiabudi, dengan sis-

tem langganan bulanan, seperti air bersih PDAM atau listrik PLN. Namun, air kotor yang dihasilkan dari cafe atau restoran-restoran, sebelum disalurkan ke STP kota tersebut, disaring terlebih dahulu melalui grease trap.

Sumber air bersih sebagai kebutuhan gedung dipasok dari PDAM dan di back up dengan deep well kapasitas 150 liter/menit. Dari sumber tersebut, dialirkan ke ground tank kapasitas 600 m<sup>3</sup>. Kemudian, dengan bantuan pompa ditransfer ke roof tank kapasitas 3 x 30 m<sup>3</sup>. Selanjutnya, didistribusikan ke lantai-lantai bawah secara gravitasi, kecuali 2 lantai teratas di bangunan tower dengan bantuan booster pump.

Sarana transportasi vertikal di dalam bangunan, selain tangga akan dilayani dengan 15 unit lift. Dengan rincian, 6 unit lift di bangunan tower dan 9 unit lift di bangunan mal. Untuk bangunan mal tersebut, terbagi 6 unit lift penumpang dan 3 unit lift barang. Kapasitas pada lift penumpang masing-masing 15 orang/105 mpm/1.500 kg. Sedangkan lift barang kapasitas 2.500 kg/60 mpm/unit. Di samping itu, pada bangunan mal disediakan pula 36 unit eskalator.

Untuk pengkondisian udara (AC) di dalam bangunan mal, digunakan water cooled chiller system dengan kapasitas 3 x 1.000 TR. Sedangkan pada bangunan tower, dengan sistem split duct yang dipasang per lantai/unit AC. Dengan kapasitas total (seluruh bangunan tower) 600 TR. Begitu pula, pada bangunan Balai Sarbini dipilih sistem split duct berkapasitas kurang lebih 200 TR.

Sumber daya listrik utama pada Kawasan Bisnis Oranadha ini, di-supply dari PLN dengan kapasitas 10 MVA (10.000 kVA) dan di-back up genset 4 x 2.000 kVA. Setiap unit toko/kios dilengkapi dengan meter listrik.

Sistem komunikasi didapat dari penyambungan PT Telkom dengan kapasitas sekitar 1.500 - 2.000 satuan sambungan telepon (SST).

Untuk sistem pencegahan dan penanggulangan bahaya kebakaran yang diterapkan di sini, mengacu pada standar bangunan tinggi. Seperti adanya fire hydrant, sprinkler, smoke/heat detector dan sebagainya. Juga, dilengkapi dengan sistem tata suara, CCTV dan MATV, serta penangkal petir jenis EP 3000 sebagaiantisipasi keamanan gedung.

■ September 2003